# ОСОБЕННОСТИ ФИНАНСОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

FEATURES OF FINANCIAL REGULATION OF BANK LENDING IN THE FIELD OF HOUSING CONSTRUCTION



**УДК 347.73**

**Воробьев Игорь Петрович**, ведущий советник Департамента финансовой политики Министерства финансов Российской Федерации, г. Москва, аспирант Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, г. Москва

**Vorobyov I. P.** v_i_p_19_88@mail.ru

**Аннотация**

В статье проводится анализ нормативно-правовых актов, устанавливающих механизмы финансирования кредитных организаций, осуществляющих кредитование в сфере жилищного строительства. Рассматриваются и анализируются причины создания механизма проектного финансирования застройщиков в сфере долевого строительства, а также роль и перспективы развития финансово-правового регулирования банковского кредитования застройщиков. Рассмотрены требования к кредитным организациям, осуществляющим кредитование застройщиков с использованием счетов эскроу.

**Annotation**

The article analyzes the regulatory legal acts that establish the financing mechanisms of credit organizations that provide loans in the field of housing construction. The article considers and analyzes the reasons for the creation of a mechanism for project financing of developers in the field of shared-equity construction, as well as the role and prospects for the development of financial and legal regulation of bank lending to

developers. The requirements for credit organizations that provide loans to developers using escrow accounts are considered.

**Ключевые слова:** долевое строительство, проектное финансирование, счет эскроу, кредитная организация, застройщик, единый институт развития в жилищной сфере, льготное кредитование.

**Keywords:** shared-equity construction, project financing, escrow account, credit organization, developer, unified institute of development in the housing sector, concessional lending.

Принятие 30 декабря 2004 года Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» ускорило строительную отрасль, благодаря чему застройщики получили возможность привлекать денежные средства физических лиц для жилищного строительства. [1]

Реформа жилищного строительства 2004 года имела ряд преимуществ как для застройщиков, так и для потенциальных жильцов, инвестировавших свои денежные средства в строительные компании:

- нивелирование потребности застройщика к привлечению кредитных ресурсов коммерческих банков;

- низкая стоимость приобретаемого готового жилого помещения физическими лицами – инвесторами в долевое строительство в отличие от покупки готового жилья. [2]

Вместе с тем дальнейшее развитие системы долевого строительства в Российской Федерации выявило ряд важнейших проблем, которые привели к ежегодному росту обманутых граждан – участников долевого строительства. К таким проблемам следует отнести:

- отсутствие контроля за деятельностью компании-застройщика со стороны граждан-инвесторов в части целевого использования полученных денежных средств;

- агрессивная политика недобросовестных строительных компаний по привлечению денежных средств граждан, дальнейший вывод вложенных денежных средств и последующее «фиктивное» банкротство данных компаний;

- банкротство застройщика вследствие неэффективного менеджмента и отсутствия надлежащего контроля за внутренними финансовыми потоками;

- практически отсутствовала возможность возвратить вложенные средства, либо завершить незавершенное строительство строительной компанией;

- денежные средства, поступившие от новых инвесторов, часто направлялись на завершение строительства и ввод в эксплуатацию прежних объектов недвижимости;

- возрастание нагрузки на судебную систему;

- рост недовольства среди населения и недоверие к добросовестным строительным компаниям.

Учитывая вышеизложенное, возникла потребность в защите граждан путем реформирования системы долевого строительства, в том числе путем внедрения комплексных мер финансово-правового характера, направленных на защиту средств граждан-участников долевого строительства с одной стороны и стимулирование деятельности застройщиков, с другой стороны.

В этой связи Президентом Российской Федерации 7 мая 2018 года был издан Указ № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» (далее – Указ № 204). [3] Так, в соответствии с подпунктом «а» пункта 6 Указа № 204 Правительству Российской Федерации поручено при разработке национального проекта в сфере жилья и городской среды стимулировать обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создать возможности для приобретения (строительства) ими жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна быть менее 8 процентов. Установлена планка по увеличению объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров в год. [3]

В соответствии с подпунктом «б» пункта 6 Указа № 204 Правительством Российской Федерации обеспечивается совершенствование механизмов

финансирования жилищного строительства, в том числе посредством развития рынка ипотечных ценных бумаг и поэтапного перехода от привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к другим формам финансирования жилищного строительства, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них. [3]

Во исполнение майских указов Президента Правительством Российской Федерации 20 сентября 2019 года утвержден «План мероприятий («дорожная карта») по развитию рынка ипотечных ценных бумаг». [4]

Минфином России утверждены основные направления бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов (далее – Основные направления). [5]

В целях развития ипотечного кредитования (блок III Основных направлений) разработан и реализуется национальный проект «Жилье и городская среда», который направлен на планомерное увеличение количества ипотечного кредитования в 2024 году до 1,1 млн заключенных договоров в год, а также увеличение количества строительства новых жилых помещений до 120 млн. кв. метров в год. [6] Национальный проект ставит своей задачей снижение максимальной процентной ставки по ипотечному кредитованию до 8%, а также увеличение количества заключенных договоров долевого строительства с использованием счетов эскроу до 1,014 млн. единиц в год.

Проведенная Правительством Российской Федерации работа по реформированию сферы долевого строительства привела к разработке кредитными организациями нового банковского продукта, предполагающего условное депонирование денежных средств, привлекаемых застройщиками на специальных счетах эскроу в банках, а также проектное финансирование кредитными организациями долевого строительства и банковское сопровождение использования выделенных целевых банковских кредитов.

1 июля 2018 года был принят Федеральный закон № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений

в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий вышеуказанные новшества. [7]

Внесенные изменения Федеральным законом от 25.05.2020 № 163-ФЗ в Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации», защищают денежные средства граждан, размещенных на счетах эскроу в банках на сумму до 10 миллионов рублей. [8] [9]

В целях реализации роста ипотечного кредитования и дальнейшего стимулирования спроса на строящееся жилье, государством разработан ряд программ финансирования кредитных организаций, осуществляющих ипотечное кредитование граждан по льготным процентным ставкам.

К таким программам относятся:

1) программа льготного ипотечного кредитования граждан по ставке 6,5%, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 № 566; [10]
2) программа субсидирования кредитных организаций, осуществляющих льготное ипотечное кредитование молодых семей, имеющих детей, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1711; [11]
3) программа государственного субсидирования ипотечных кредитов, выданных гражданам для приобретения готового или строящегося жилья на сельских территориях и агломерациях, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2019 № 1567; [12]
4) программа государственной поддержки субсидирования кредитных организаций, осуществляющих ипотечное кредитование граждан на территории Дальневосточного федерального округа, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.2019 № 1609. [13]

Государственное финансирование банковского кредитования, как отмечается из вышеперечисленных нормативно-правовых актов, направлено прежде всего на поддержку граждан для приобретения ими жилья.

Косвенно проводимая финансовая политика Российской Федерации нацелена на увеличение спроса на строительство в рамках выполнения национального проекта «Жилье и городская среда». То есть у застройщиков в настоящее время появляется дополнительная возможность ускорить строительство и реализацию жилья путем получения дополнительных финансовых ресурсов от кредитных организаций.

Однако увеличение объема строительства жилья должно быть направлено прежде всего на комплексное совершенствование инфраструктуры в рамках жилищной политики государства путем улучшения качества жилья и окружающей городской среды, в рамках концепции «умного города». В этой связи возникает потребность в проведении финансово-кредитной политики государства по созданию так называемых «городов будущего» или «умных городов».

В отношении деятельности кредитных организаций, финансирующих застройщиков Указанием Банка России от 22.04.2020 № 5449-У внесены изменения в Положение Банка России от 23.10.2017 № 611-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери», устанавливающие право кредитной организации формировать резерв на возможные потери по неиспользованным лимитам кредитных линий, банковским гарантиям и поручительствам, предоставленным заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу.

При этом общие подходы к размеру такого резерва установлены пунктом 4.11 Положения Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» и определяются исходя из уровня кредитоспособности заемщика, присвоенного исходя из соответствия максимальному количеству критериев установленных приложением 5 к указанному положению. [16]

Учитывая изложенное, в настоящее время осуществлена успешная государственная реформа проектного финансирования кредитными организациями застройщиков с использованием счетов эскроу. Вместе с тем уполномоченные банки предоставляют различные условия кредитования застройщиков, которые оказывают влияние на дальнейшее увеличение цен на недвижимость.

В этой связи целесообразно в дальнейшем совершенствовать финансовую политику государства, предусматривающую разработку мер государственной поддержки банковского кредитования застройщиков, оказывающих существенную роль в развитии жилищного строительства.

**Литература**

1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/
2. Ручкина Г.Ф. банковское сопровождение долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с использованием счета эскроу: некоторые вопросы правового регулирования //Банковское право. 2019. № 3. С. 7-15.
3. Указ Президента РФ от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_297432/
4. План мероприятий («дорожная карта») по развитию рынка ипотечных ценных бумаг (утв. Правительством РФ 20.09.2019) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_334401/
5. Основные направления бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» (утв. Минфином России) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308390/

6. Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» (утв. президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 24.12.2018 № 16) [Электронный ресурс]. URL: https://base.garant.ru/72192510/
7. Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301603/
8. Федеральный закон от 25.05.2020 № 163-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_353264/
9. Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_45769/
10. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 и 2021 годах» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_351097/
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, и

Правил возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287440/

12. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.11.2019 № 1567 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_339843/
13. Постановление Правительства Российской Федерации от 07.12.2019 № 1609 «Об утверждении условий программы «Дальневосточная ипотека» и внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2015 г. № 1713-р» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_339796/
14. Указание Банка России от 22.04.2020 № 5449-У «О внесении изменений в Положение Банка России от 23 октября 2017 года N 611-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_353968/
15. Положение Банка России от 23.10.2017 № 611-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_293612/
16. Положение Банка России от 28.06.2017 « 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам,

ссудной и приравненной к ней задолженности» (вместе с "Порядком оценки кредитного риска по портфелю (портфелям) однородных ссуд") [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_220089/

**Literature**

1. Federal Law No. 214-FZ of 30.12.2004 "On Participation in the Shared Construction of Apartment Buildings and other Real Estate Objects and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/
2. Ruchkina G. F. bank support of shared-equity construction of apartment buildings and other real estate objects using escrow accounts: some issues of legal regulation //Banking law. 2019. No. 3. pp. 7-15.
3. Decree of the President of the Russian Federation of 07.05.2018 No. 204 "On national goals and strategic objectives of the development of the Russian Federation for the period up to 2024" [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_297432/
4. Action plan ("road map") for the development of the mortgage securities market (approved by the Government of the Russian Federation). Government of the Russian Federation 20.09.2019) [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_334401/
5. The main directions of the budget, tax, customs and tariff policy for 2019 and for the planning period of 2020 and 2021" (approved by the Ministry of Finance of the Russian Federation) [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308390/
6. Passport of the national project " Housing and Urban Environment "(approved by the Presidium of the Presidential Council for Strategic Development and National Projects, Protocol No. 16 of 24.12.2018) [Electronic resource]. URL: https://base.garant.ru/72192510/
7. Federal Law No. 175-FZ of 01.07.2018 " On Amendments to the Federal Law "On Participation in Shared-Equity Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian

Federation" and Certain Legislative Acts of the Russian Federation» [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301603/

8. Federal Law No. 163-FZ of 25.05.2020 "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_353264/
9. Federal Law No. 177-FZ of 23.12.2003 " On Deposit Insurance in Banks of the Russian Federation» [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_45769/
10. Decree of the Government of the Russian Federation of 23.04.2020 No. 566 "On approval of the Rules for compensation to credit and other organizations of lost income on housing (mortgage) loans (loans) issued to citizens of the Russian Federation in 2020 and 2021" [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_351097/
11. Resolution of the Government of the Russian Federation No. 1711 of 30.12.2017 "On Approval of the Rules for Granting Subsidies from the Federal Budget to the Joint-stock Company "DOM.Russian Federation" in the form of contributions to the property of the joint-stock company "DOM. RF", which do not increase its authorized capital, for compensation to Russian credit organizations and the joint-stock company "DOM.Russian Federation" lost income on issued (purchased) housing (mortgage) loans (loans) granted to citizens of the Russian Federation who have children, and the Rules of compensation to Russian credit organizations and joint-stock company "DOM. RF " lost income on issued (acquired) housing (mortgage) loans (loans) granted to citizens of the Russian Federation who have children" [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287440/
12. Resolution of the Government of the Russian Federation of 30.11.2019 No. 1567 " On Approval of the Rules for Granting Subsidies from the Federal Budget to Russian Credit Organizations and Joint-Stock Company "DOM.Russian Federation" on compensation of lost income on issued (acquired) housing (mortgage) loans (loans) granted to citizens of the Russian Federation for the construction (acquisition) of

residential premises (residential buildings) in rural areas (rural agglomerations)" [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_339843/

13. Resolution of the Government of the Russian Federation No. 1609 of 07.12.2019 " On Approval of the Terms of the Far Eastern Mortgage Program and Amendments to the Order of the Government of the Russian Federation No. 1713-r of September 2, 2015» [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_339796/
14. The Instruction of the Bank of Russia of 22.04.2020 No. 5449-U "On Amendments to the Regulation of the Bank of Russia of 23 October 2017 No. 611-P" On the Procedure for the formation of Reserves for possible losses by Credit institutions» [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_353968/
15. Regulation of the Bank of Russia No. 611-P of 23.10.2017 " On the Procedure for the Formation of Reserves for Possible Losses by Credit Institutions» [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_293612/
16. Regulation of the Bank of Russia of 28.06.2017 "590-P" On the Procedure for the formation by Credit institutions of reserves for possible Losses on loans, Loans and Debt equated to it" (together with the " Procedure for assessing credit risk for a portfolio (portfolios) of homogeneous loans") [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_220089/

© 2020

SPIN: 5621-4569

AuthorID: 991003